

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. april 2022 blev i sag nr. 97336:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

TJM Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring. I klageskema af 24/9 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Denne klage bedes sambehandles med klage, der har fået sagsnr. 97298 – indsendt af advokatfirmaet

Der ønskes sambehandling, da begge forsikringsselskaber har afvist at dække skaden og vi ønsker at Ankenævnet for Forsikring skal afgøre, hvilket selskab, der skal dække skaden og hvilken selskab, der uretmæssigt har afvist at ville dække skaden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skade"

Selskabet har i brev af 7/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"2.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan tilbyde dækning over den tegnede husforsikring, for skader på stikledning, samt følgeskader efter den nævnte skade.

Kunden overtog ejendommen den 1. juli 2018, og tegnede med ikrafttræden samme dag en husforsikring hos selskabet med betingelsesnummer 17T9. Police og betingelser er fremlagt af klager.

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 14. august 2018 anmeldte klager telefonisk, at der i forbindelse med overdragelsen af ejendommen blev konstateret en vandskade i kælderen (Bilag A anlæggesbillede). I forbindelse med anmeldelsen meddelte selskabet, at der ikke var dækning over den nytegnede forsikring.

Den 24. september 2018 rettede klager telefonisk henvendelse med oplysninger om, at klagers advokat ville høre om selskabet kunne indtræde i sagen (bilag B Sagsjournal med referater).

Dagen efter sendte selskabet en mail til klager, hvori selskabet fastholdt afvisningen (bilag C).

Den 27. juli 2020 rettede klagers advokat telefonisk henvendelse til selskabet (jfr. Bilag B). Denne henvendelse besvarer selskabet samme dag.

Herefter modtog selskabet den 17. september 2020 en mail fra en advokat [sælgers advokat] (advokat 2) (bilag E). Idet mailen med bilag virkede som en mail fra klagers advokat sendte selskabet den 28. september 2020 en mail til advokaten (bilag F). Samme dag modtog selskabet en ny mail fra advokat 2 (bilag G).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 30. september 2020, hvor selskabet meddelte advokat 2, at da hans klient ikke er forsikret i selskabet, kan han ikke anmelde eller rejse krav overfor selskabet (bilag H).

Den 27. oktober 2020 modtog husforsikringen via retshjælpsforsikringen kopi af byretsdommen, advokatens salærindstilling, samt oplysninger om, at sagen skulle være anket til landsretten. I henvendelsen anmoder advokaten om en fornyet bedømmelse af sagen, ud fra standardbetingelser i købsaftalen (bilag I).

Den 31. maj 2021 modtog selskabet en ny henvendelse fra advokat 2 (bilag J). Denne henvendelse besvarede selskabet den 3. juni 2021 (bilag K).

I dette svar fastholder selskabet, at advokat 2 ikke kan indbringe selskabet for nævnet, da advokat 2's klient ikke er forsikringstager i selskabet. Samtidig henviser selskabet til nævnets kendelse nr. 95626.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet ved nærværende klage. Advokat 2 har tilsyneladende forsøgt tidligere at indbringe sagen for nævnet.

4.0 Betingelserne

Af betingelsernes pkt. 3 fremgår følgende:

...

Dækningen for stikledning er nærmere beskrevet under betingelsernes pkt. 5.4.

...

5.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde i forbindelse med overtagelsesforretningen af ejendommen konstaterede opfugtet beton i kælderen, samt at det klukkede i vandløbet.

Ud fra byretsdommen (bilag I bilag til mailen) kan det endvidere konstateres, at dommeren på baggrund af svar 7 i Syn og skønserklæringen fandt det godtgjort, at vandstikledningen var utæt på overtagelsesdagen den 1. juli 2018, og at dette var årsagen til, at der trængte vand ind i kælderen.

For god ordens skyld skal det oplyses, at selskabet ikke er i besiddelse af syn og skønsrapporten, og klager **opfordres** til at fremlægge denne, hvis klager ønsker at fortsætte sagen.

Af betingelsernes pkt. 3 om forsikringstiden fremgår det blandt andet, at forsikringen dækker skader, der er sket, efter forsikringen er trådt i kraft.

Forsikringen er således ikke tegnet efter konstateringsprincippet; men ud fra skadeårsagsprincippet, hvilket er det almindelige princip i forsikringsret i Danmark.

Skadeårsagsprincippet er nærmere beskrevet i Dansk Forsikringsret af Henning Jønsson og Lisbeth Kjærgaard 10. udgave side 211, hvoraf følgende blandt andet fremgår:

'Skadeårsagsprincippet går i første omgang ud på, at forsikringen kun omfatter begivenheder, der er indtrådt, *efter at forsikringstiden er begyndt*. Selskabet er altså normalt ikke ansvarlig for begivenheder, der er indtrådt, inden forsikringstiden er begyndt. Det gælder, selv om følgerne af en sådan begivenhed først viser sig eller konstateres, efter at forsikringstiden er begyndt.'

Det er selskabets opfattelse, følgeskaderne efter utætheden i stikledningen er konstateret i forbindelse med selve overtagelsen af ejendommen, men at selve utætheden på røret er opstået forud for overtagelsen af ejendommen.

Forsikringsbegivenheden på stikledningsdækning er utæthed i røret, og ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at begivenheden fandt sted i vores forsikringstid.

Nævnet har i kendelsen 95626 vurderet en tilsvarende sag om, hvorvidt det var skadeårsag eller skadevirkningsprincippet, der fandt anvendelse ved en kloakskade. Utætheder i kloakken blev konstateret 12 dage efter forsikringens ikrafttræden. Nævnet fandt, at skaderne var sket forud for forsikringens ikrafttræden, hvorfor selskabet ikke skulle dække dem, uagtet, at de først blev konstateret efter ikrafttræden.

Det er selskabets opfattelse, at denne kendelse er direkte sammenlignelig med nærværende sag.

5.1 Forældelse

Herudover er det selskabets opfattelse, at vores kundes krav er forældet.

Krav mod forsikringsselskaber forældes efter bestemmelserne i forældelsesloven, sammenholdt med bestemmelserne i forsikringsaftalelovens § 29.

I henhold til disse bestemmelser forældes et krav, som udgangspunkt 3 år efter, at skaden har vist sig på en sådan måde, at det måtte have stået en forsikringstager klart, at forholdet skulle anmeldes til forsikringsselskabet. Dette tidspunkt er ofte sammenfaldende med anmeldelsestidspunktet.

Skaden blev anmeldt til selskabet den 14. august 2018; men efter selskabets opfattelse, må det ud fra det foreliggende grundlag kunne lægges til at, at starttidspunktet for forældelsen er den 1. juli 2018, hvor klager konstateret vandskaden.

Skaden vil derfor, som udgangspunkt, principielt være forældet den 1. juli 2021. Hvis nævnet vil lægge anmeldelsestidspunktet til grund, er sagen forældet den 14. august 2021.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5 indtræder forældelsen tidligst et år efter, at selskabet helt eller delvist har afvist dækningen.

Selskabet afviste dækningen mundtligt i forbindelse med anmeldelsen den 14. august 2018 jfr. bilag A, og den 25. september 2018 (bilag C), meddelte selskabet skriftligt, at det ikke kunne tilbyde dækning i sagen.

Kravet vil derfor tidligst kunne forældes den 14. august 2019, eller den 25. august 2019, men da det ligger forud for juli eller august 2021, har Forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5 ingen betydning i denne sag.

Forældelse kan i henhold til forældelsesloven afbrydes ved retsligt skridt, hvilket må forstås som retsligt skridt mod part, som kravet rettes mod. I den konkrete sag mod selskabet. Indbringelse for nævnet betragtes også som retsligt skridt.

At klager vælger at anlægge retssag mod sælger, og i den forbindelse påberåber sig fejl og mangler ved ejendommen, herunder ved stikledningen, er ikke et retsligt skridt i forhold til selskabet

Forældelsen blev først afbrudt den 24. september 2021, hvor sagen blev indbragt for nævnet.

Det er selskabets opfattelse, at selskabet ikke har ageret på en måde, hvorved selskabet ikke ville kunne påberåbe sig forældelse. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at klager i hvert fald siden 27. juli 2020 har været repræsenteret af en advokat.

Afslutningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger ved sagen førelse for nævnet, hvorfor selskabet ikke vil kunne imødekomme et eventuelt honorarkrav fra advokatens side."

Klagerens advokat har i brev af 11/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal jeg for god ordens skyld ridse baggrunden for klage op, og hvor der for en dels vedkommende vil være tale om gentagelse af tidligere beskrevet faktum, men dette med henblik på at skabe overblik i denne, unægteligt specielle sag.

Den sagen omhandlede skade – eller i hvert fald tegn herpå, i form af vand i kælderskakten – konstateredes i forbindelse med, at klager i nærværende sag skulle overtage nøglerne til ejendommen og således på overtagelsesdagen, men inden nøglerne faktisk blev overdraget.

Skaden blev anmeldt til begge både klagers og sælgers respektive forsikringsselskaber (for klagers vedkommende TJM Forsikring), men hvor der lige siden har været uenighed om, hvilket selskab – hvis nogen – var forpligtet til at dække skaden, og herunder selvfølgelig også, hvem – om nogen – der uberettiget har meddelt afslag.

Uden forsikringsdækning og vilje til nogen vilje hos sælger til at erstatte skaden, da så klager sig nødsaget til at udtage stævning med påstand om, at sælger erstattede udgifterne til udbedring, bl.a. idet sælger, efter klagers opfattelse, ikke havde opfyldt sin loyale oplysningspligt, fordi sæl-

ger øjensynligt havde kendskab til tidligere problemer med vand i kælderskakten og ikke havde oplyst klager om dette.

I byretten opnåedes medhold i, at sælger var erstatningsansvarlig, bl.a. sælger burde have oplyst klager om de tidligere problemer.

I forbindelse med, at sagen af sælger er anket til landsretten er spørgsmålet om, hvorvidt et af forsikringsselskaberne uberettiget har meddelt afslag igen blevet et tema, og hvor mellem parterne nåedes til enighed om, at man skulle forelægge spørgsmålet for Forsikring og Pension, der dog henvist parterne til at indlevere en klage til Forsikringsankenævnet.

I den forbindelse forsøgte advokat [sælgers advokat] at indlevere en klage på vegne af begge parter den 4. august 2021. Den fælles klage blev indleveret med udtrykkelig accept fra undertegnede, på vegne klager, og det gøres gældende, at forældelsen er afbrudt på dette tidspunkt, uagtet at Forsikringsankenævnet ikke så sig i stand til at behandle en sådan 'fælles klage', og hvorved hver part herefter var nødsaget til at indlevere hver sin separate klage (in casu klagen af 24. september 2021), selv om sagen ret åbenlyst var bedst tjent med, om der kunne træffes en samlet afgørelse om, hvilket selskabet – om noget – skulle have meddelt dækning af skaden.

I stedet verserer nu nærværende sag og en 'søstersag' med sagsnr. 97298, og hvor risikeres afsagt modstridende afgørelse i de to sager, selv om sagerne behandler samme skade, forløb og faktum i øvrigt.

Der er forsøgt redegjort for ovenstående i forbindelse med indlevering af både sælgers advokats oprindelige klage på vegne begge parter og klagen i nærværende sag. Finder Forsikringsankenævnet anledning til i nogen grad at sambehandle sagerne, da synes det fortsat åbenlyst hensigtsmæssigt.

Som **bilag B** fremlægges undertegnede mail til sælgers advokat, hvor bekræftes at dennes oprindelige klage kan indleveres også på vegne klager i nærværende sag.

Med andre ord gøres det jf. ovenstående gældende, at et evt. krav om forsikringsdækning ikke er afskåret ved forældelse.

Uanset nævnets stillingtagen til forældelsesproblematikken skal jeg anmode om en begrundet stillingtagen til, om klagers forsikringsselskab på tidspunktet for meddelelsen af afslag på dækning, omkring 14. august 2018, var berettiget til at nægte dækning.

Spørgsmålet er af betydning, ikke blot for forholdet mellem klager og dennes forsikringsselskab, men også landsrettens behandling af den verserende retssag, der pt. er og har været udsat på først en afgørelse fra Forsikring og Pension og nu afgørelser fra Forsikringsankenævnet i de to verserende sager.

Til støtte for at selskabet var dækningspligtigt gøres her gældende, at idet forsikringen jf. også selskabets svar af 7. oktober 2021, trådte i kraft den 1. juli 2018, da var forsikringen trådt i kraft på tidspunktet for skadens konstatering af forsikringstager, her klager.

Ikrafttræden den 1. juli 2018 må fortolkes som ikrafttræden kl. 00.00 den 1. juli 2018 og altså inden skaden blev konstateret af klager.

Som efterspurgt af forsikringsselskabet fremlægges som **bilag C og D** en kopi af de under byrets-sagen indhentede skønserklæringer."

Selskabet har i brev af 19/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Forældelse

Det fastholdes, at kravet er forældet efter de gældende forældelsesregler, jfr. de tidligere argumenter.

At klagers advokat, sammen med sin modpart i byretssagen har forsøgt at anlægge en Ankenævns-sag mod to forskellige forsikringsselskaber, kan ikke medføre en anden holdning til denne vurdering.

Som det fremgår af vedtægterne for Ankenævnet § 2 behandler nævnet klager fra forbruger over tvister, der udspringer af en forsikringsaftale eller en pensionsaftale indgået mellem forbrugeren og et forsikringsselskab eller et pensionsselskab, som er etableret i Danmark (mine understregninger).

Der er således i henhold til vedtægterne ikke mulighed for, at to forskellige forbrugere anlægger en sag mod to forskellige forsikringsselskaber med henvisning til to forsikringsaftaler.

Endvidere er det selskabets opfattelse, at de to respektive advokater må have en interessekonflikt, idet en eventuel selvrisko vil skulle afregnes overfor den af advokaternes klienter, der eventuelt måtte blive pålagt at anerkende skaden som dækningsberettiget.

Den samlede ankenævnsklage er derfor med rette afvist af nævnet, og det er selskabets opfattelse, at klagerens advokater burde have kunnet indse dette.

Det faktuelle

I indlægget henviser klagers advokat flere gange til, at skaden først er konstateret på overtagelsesdagen.

Det fastholdes, at forsikringen ikke er tegnet ud fra konstateringsprincippet; men er tegnet ud fra skadeårsagsprincippet, hvilket medfører, at den dækningsberettigende skade skal være sket i forsikringstiden, uagtet hvornår skaden konstateres.

Den dækningsberettigende skade, er hullet i vandrøret.

Som det fremgår af klagers bilag D. svar på spørgsmål SS 1 har der efter stor sandsynlighed været hul på ledningen, før overtagelsen af ejendommen den 1. juni 2018, og dermed før nærværende forsikring trådte i kraft.

Denne opfattelse fremgår da også af byretsdommen, som er anket.

Sammenfattende er det selskabets opfattelse, at indlægget ikke indeholder nye oplysninger eller anbringender, der kan medføre en anden opfattelse af sagen"

Klagerens advokat har i brev af 17/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det bemærkes at sagen er tilrettet, således at Ankenævnet alene skal forholde sig til en klage over et forsikringsselskabs afvisning, som beskrevet i skrivelsen fra TJM Forsikring.

Som allerede tidligere anført, ønsker klage Ankenævnets afgørelse på følgende to forhold:

- 1) Var TJM Forsikring berettiget til at afvise dækning den 14. august 2018 med henvisning til at forsikringen er tegnet ud fra konstateringsprincippet.
- 2) Om Ankenævnet finder anledning til at udtale kritik af TJM Forsikrings afvisning af at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerens eventuelle krav var forældet.

For så vidt angår punkt 1 gøres det gældende, at det ikke fremgår med tilstrækkelig tydelighed at forsikringen netop er tegnet efter konstateringsprincippet og ikke skadesvirkningsprincippet, og denne uklarhed skal komme TJM Forsikring til skade. Derudover gøres det gældende, at klager har haft en berettiget forventning om at TJM Forsikrings forsikringsdækning vil være i overensstemmelse med indstillingerne fra Forsikring & Pension, jf. 'Skade-information 18/17' af 9. november 2017, medtaget på s. 23 ud af 56 i bilag 1, indleveret sammen med klagen.

For så vidt angår punkt 2 gøres det gældende at forældelsen må anses for afbrudt ved den indleverede klage af juni 2021. Det har stået TJM Forsikring klart at advokat [sælgers advokat] har været befuldmægtiget til, konkret i den indleverede klage, at agere på vegne af klager i nærværende sag, og at det har været TJM Forsikring bekendt, idet de forinden har haft direkte skriftlig kontakt med advokat [sælgers advokat] omkring den konkrete problemstilling."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af "Skade-information 18/17" af 9/11 2017 udstedt af Forsikring og Pension fremgår bl.a.:

"Skaderegulering på rørskadeforsikringer – retningslinjer – opdatering

Resume

Vi orienterer om, at retningslinjer fra SKAFOR fra 1986 (P 43/86) om rørskadeforsikring hermed afløses og opdateres. I informationen beskrives de retningslinjer, der gælder, hvis der konstateres en rørskade relativt kort tid efter, at en ejendomsforsikring, inkl. rørskadedækning, er overført fra et selskab til et andet herunder, hvilket selskab der skal dække.

For at mindske tvivl og fortolkningsmuligheder, indeholder den nye Information eksempler, der kan være retningsgivende for selskaberne.

Hvis der konstateres en rørskade kort tid efter en ejendomsforsikring, inkl. rørskadedækning, er overført fra et selskab til et andet, kan der opstå spørgsmål om, hvilket selskab der skal dække.

Som de fleste forsikringsbetingelser er formuleret i dag, er det skadeårsagsprincippet, der er gældende – også for rørskadedækning.

For at undgå, at kunder bliver kastebold mellem afgivende og overtagende selskab, og at der skal ofres tid og ressourcer på at forsøge at fastslå/ tidsbestemme, hvornår en rørskade er/kan være opstået, henstiller F&P til, at alle medlemsselskaber følger den linje, at rørskader reguleres efter skadevirkningsprincippet – dvs., at skaden reguleres af det selskab, i hvis forsikringstid skaden er konstateret.

Der kan være tvivl om, hvornår en rørskade er 'konstateret'. Typisk opdages følgeskaderne først. Der opstår også tvivl, når faresignalerne på en formodet skade anmeldes til et selskab, og skaden konstateres et par dage eller længere tid efter i det nye selskab.

Udgangspunktet er, at har man en rørskade på skjulte rør, er den dækningsberettiget, når den er konstateret, dvs. at forsikringstager er klar over, at der reelt set er en skade. Endvidere skal skaden også anmeldes i forsikringstiden.

Eksempler

Hermed en række eksempler, som kan være retningsgivende for selskaberne og sikre, at retningslinjerne fortolkes ens:

Ikke ejerskifte – men skift af forsikringsselskab

Ejer konstaterer vand i kælder. Han tror, at det skyldes den megen nedbør, Forholdet anmeldes ikke.

Efter selskabsskift konstateres der brud på en kloak.

Nyt selskab skal dække skaden, idet det er her, at skaden er anmeldt og konstateret.

Ejerskifte – og skift af forsikringsselskab

Ny ejer konstaterer rørbrud. Ny ejer anmelder skaden. Der er Ikke tvivl om, at skaden har været der før overtagelsen.

Nyt selskab skal dække skaden, idet det er i det nye selskabs forsikringstid, at virkningen er konstateret.

Ejerskifte – og skift af forsikringsselskab

Der er nævnt fugt i tilstandsrapporten, men skaden kan ikke lokaliseres, før forholdet er undersøgt nærmere.

I dette tilfælde er skaden ikke opdaget, da den skal være konkret beskrevet for at være 'konstateret'.

Hvis man efter ejerskiftet konstaterer, at der en rørskade, så skal det anmeldes til ny forsikring"

Af syn- og skønserklæring fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 6:

Skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt vandstik og øvrige vandinstallationer i og omkring kælder-skakten fungerer korrekt.

I modsat fald bedes skønsmanden beskrive de konstaterede mangler.

Svar på spørgsmål 6:

***Vandstik ledningen som går forbi kælderskakten, er som [klagerens samlever] har forklaret forholdene, med sikkerhed utæt.**

Dvs. den ikke fungerer korrekt.

Når [klagerens samlever] bruger den oprindelige vandstik ledning, har han et forbrug på 5 m³ vand pr døgn uden at der bruges vand i huset. Det bliver til ca. 1825 m³ pr år. En normal husstand vil bruge ca. 120-170 m³ pr år, så det er et stort spild. Samtidigt kommer der vand ind gennem væggen i kælderskakten, og vandet løber ned i afløbet i kælderskakten.

Da vandrøret ikke ligger så dybt som bunden af kælderskakten, så er det med stor sandsynlighed vand fra en utæt vand stikledning, der løber ned i kælderskakten.

Når den oprindelige vandledning bliver taget ud af drift og der bliver etableret midlertidig vandledning, på det stykke der går fra målerbrønd ude ved vejen og over i fyrrum hvor vandet oprindeligt kommer ind, så er der ingen vandforbrug og vandet stopper med at løbe i kælderskakt. Derfor kan det med sikkerhed konstateres at vandstikledning er utæt og IKKE fungerer korrekt.

'Øvrige installationer' vil jeg ikke forholde mig til, da vi ikke ved om der er nogle.

Spørgsmål 7:

Såfremt spørgsmål 6 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt eventuelle mangler på vandstik eller øvrige vandinstallationer kan medføre vand i kælderskakten.

I så fald bedes skønsmanden oplyse, om den pågældende vandmængde vil være konstaterbar ved almindelig beboelse og brug af ejendommen.

Svar på spørgsmål 7:

***svar til spørgsmål 7 kan ses i svar 6.**

Spørgsmål 8:

Såfremt spørgsmål 6 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse de anslåede udgifter til udbedring af eventuelle mangler på vandstik eller øvrige vandinstallationer.

Svar på spørgsmål 8:

***Anslået udgifter til nyt vandstikledning fra måler brønd og til fyrrum.**

VVS: kr. 6000 – 7000.- inkl. moms.

Gravearbejde: 22500 – 27500.- inkl. moms"

Af supplerende syn- og skønserklæring fremgår bl.a.:

"Spørgsmål SS 1:

Idet sagsøgtes bemærkninger af 9. oktober 2019 må forstås således, at sagsøgte er af den opfattelse, at utætheden i vandstikledningen, som skønsmanden i sit svar på spørgsmål 6 har konstateret, ikke var til stede ved sagsøgernes overtagelse af ejendommen, da bedes skønsmanden så vidt

muligt oplyse, hvornår utætheden er opstået – og om utætheden må antages at have bestået før sagsøgernes overtagelse af ejendommen den 1. juli 2018.

Svar på spørgsmål SS 1:

Da utætheden i vandstik ledningen, er før husets måler, er det ikke registreret hvornår der er gået hul på vandledningen. Vandværket har heller ikke registreret et større tab end normalt i perioden omkring hushandlen. Jeg vurderer dog, at der med stor sandsynlighed har været hul på vandstik ledningen, før 1/6-18, Idet [klagerens samlevers], har reageret på vandet i kælderskakten, da han har taget kontakt til det lokale vandværk omkring d. 3-4/7-18."

Af byretsdom af 11/9 2020 fremgår bl.a.:

"Rettens begrundelse og resultat

...

Stikledningen

...

[Klagerens samlevers] har forklaret, at han på overtagelsesdagen den 1. juli 2018 i kælderskakten så vand løbe fra et hjørne til afløbet ligesom han kunne høre, at der løb vand i afløbet, idet afløbet 'klukkede'. Forklaringen støttes af ejendomsmæglerens notat af 2. juli 2018, hvorefter man den 1. eller 2. juli 2018 fik oplysning fra køberne om, at der var vand udenfor kælderskakten og af oplysningerne fra ... Vandværk om, at køberne var i kontakt med vandværket den 2. juli 2018 grundet mistanke om utæthed. [klagerens samlevers] forklaring, herunder om tidspunktet for hvornår han konstaterede vand i kælderskakten, lægges derfor til grund. Når dette sammenholdes med skønsmandens svar på spørgsmål 6 finder retten det godtgjort, at vandstikledningen på ejendommen var utæt på overtagelsesdagen den 1. juli 2018, og at dette var årsagen til, at der samme dag trængte vand ind i kælderskakten. Retten finder endvidere, at forholdet udgør en mangel ved ejendommen.

Uden andre oplysninger herom lægger retten til grund, at manglen ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., jf. lovens § 2, stk. 6.

Ved vurderingen af om sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt skal det derfor vurderes, om sælger har handlet culpøst, og det er herved tilstrækkeligt, at sælger har handlet uagtsomt. Sælger har forklaret, at han havde boet i huset i ca. 5 år, og at han kort tid efter indflytningen blev opmærksom på, at betonen foran kælder døren var mørk og fugtig, hvorefter der blev foretaget udskiftning af en faldstamme, og at han efter udskiftningen konstaterede, at betonen foran kælder døren fortsat var fugtig. Han fik at vide, at fugten skyldtes, at der var meget fugtigt i området, og at nabohuset nærmest 'var bygget på en sø', og han foretog sig herefter ikke yderligere. Retten finder, at sælger burde have oplyst køberne om sit kendskab til fugten foran kælder døren, og at han har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at gøre det. Sælger skal som følge heraf betale erstatning til køberne svarende til udbedringsudgiften, hvilken efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål 8 fastsættes til samlet 31.500 kr. inklusiv moms.

Der afsiges herefter dom om, at sælger skal betale 36.000 kr. med procesrente som bestemt nedenfor til køberne.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 20.000 kr., af retsafgift af det vundne beløb med 500 kr. og af udgift til syn og skøn med 18.437,50 kr. [Klageren] og [klagerens samlever] er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

[Sælger] skal betale 36.000 kr. med procesrente fra sagens anlæg til [klageren] og [klagerens samlever].

[Sælger] skal til [klageren] og [klagerens samlever] betale sagsomkostninger med 38.937,50 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvor og hvornår gælder forsikringen

Forsikringen omfatter bygninger på forsikringsstedet nævnt i forsikringsaftalen (policen).

Forsikringen dækker skader, der er sket efterforsikringen er trådt i kraft. Det betyder fx, at forhold, der er nævnt i en tilstandsrapport, ikke er dækket.

Forsikringen ophører ved ejerskifte. Den nye ejer er dækket, indtil en ny forsikring købes, dog højst i 4 uger efter den nye ejer har overtaget huset.

...

5.3 Skjult rør- og kabelskade

Forsikringen dækker skader som følge af

- utætheder i skjulte rørinstallationer.
- utætheder i slanger bag indbyggede hårde hvidevarer samt køle- og fryseskabe med vandtilførsel.
- fejl i skjulte elkabler til opvarmning af rum.
- Skjult betyder at der ikke er direkte adgang til installationerne uden brug af værktøj eller permanent trappe. Det kan fx være installationer der er støbt ind i eller skjult i gulve, kanaler, krybekældre, vægge, skunkrum og lignende.
- Installationer, der kun er dækket af isolering er ikke skjulte.

Derudover dækker forsikringen

- udgifter til at finde fejlen eller utætheden, hvis det er aftalt med os.
- følgeskader på bygninger efter en dækket utæthed eller fejl.

Forsikringen dækker ikke

- frostsprængning.
- følgeskader i form af svamp og råd, medmindre du har valgt dækningerne Insekt- og svampeskade (se punkt 5.6) og Rådskade (se punkt 5.7).
- kosmetiske forskelle mellem beskadigede og ubeskadigede fliser og klinker, medmindre du har valgt dækningen Kosmetiske forskelle (se punkt 5.9).
- lugtgener, fjernelse af ekskrementer og lignende.
- tab af olie og vand, medmindre du har valgt dækningen Udvidet vandskade (se punkt 5.8).

Følgende dele er ikke dækket

- Beholdere, varmevekslere og kedler samt rørene i disse.

- Rør i varmepumper, solfangere, vaskemaskiner, opvaskemaskiner, olie-, gas- og pillefyrringsanlæg og lignende.
- Bygninger under opførelse.

5.4 Stikledningsskade

Forsikringen dækker skader på rørinstallationer fra indførsel i bygning og til hovedledning/fællesledning som følge af:

- utætheder i rørinstallationer og fejl i kabler, som du selv har pligt til at vedligeholde.
- utætheder i afløbsinstallationer (fx kloakledninger og brønde) i jord, hvis det medfører væsentligt funktionssvigt eller skade på bygningen.

Derudover dækker forsikringen

- udgifter til at finde fejlen eller utætheden, hvis det er aftalt med os.
- følgeskader på bygninger efter en dækket utæthed eller fejl.

Forsikring dækker ikke

- frostsprængning.
- følgeskader i form af svamp og råd, medmindre du har valgt dækningerne Insekt- og svampeskade (se punkt 5.6), og Rådskaade (se punkt 5.7).
- signalforstyrrelser i eget ledningsnet.
- skade, der kan forhindres ved normal vedligeholdelse, fx spuling af kloak.
- skade, der skyldes, at afløbsledningen er lagt med for lidt afstand.
- kosmetiske forskelle mellem beskadigede og ubeskadigede fliser og klinker, medmindre du har valgt dækningen Kosmetiske forskelle (se punkt 5.9).
- lugtgener, fjernelse af ekskrementer og lignende.
- tab af olie og vand, medmindre du har valgt dækningen Udvidet vandskade (se punkt 5.8).

Følgende dele er ikke dækket

- Skader på eller fra drænrør samt olietanke, septiktanke, trixtanke, stenfaskiner, rensningsanlæg og lignende eller skader på eventuelle rør i disse.
- Bygninger under opførelse."

Nævnet har fået forelagt police af 17/7 2018 med ikrafttræden den 1/7 2018.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/7 2018 og tegnede husforsikring, som trådte i kraft samme dag. I forbindelse med overtagelsen konstaterede hun vand/fugt i kælderskakten, hvorefter hun den 14/8 2018 anmeldte forhold ved stikledning til selskabet. Ligeledes anmeldte sælger forholdet til sin husforsikring, der afviste dækning under henvisning til, at forsikringen ikke

dækkede utætheder ved vandledningen, som var konstateret og anmeldt efter forsikringen var ophørt. Sælgers sag mod sit forsikringsselskab er behandlet i nævnets kendelse nr. 97298, der er afgjort på samme nævnsmøde som nærværende sag, hvortil der henvises.

Klageren er utilfreds med, at selskab har afvist dækning. Hun har anført, at skaden blev konstateret i forbindelse med, at hun skulle overtage nøglerne til ejendommen og således på overtagelsesdagen, men inden nøglerne faktisk blev overdraget. Hun har endvidere anført, at idet forsikringen trådte i kraft den 1/7 2018, da var forsikringen trådt i kraft på tidspunktet for skadens konstatering. Hun har videre anført, at forsikringsbetingelserne er uklare, og at denne uklarhed skal komme selskabet til skade. Derudover har klageren haft en berettiget forventning om, at selskabets forsikringsdækning var i overensstemmelse med indstillingerne fra Forsikring og Pension, jf. "Skade-information 18/17" af 9/11 2017. Herudover har hun anført, at kravet ikke er forældet.

Selskabet har anvist dækning under henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at den dækningsberettigende skade er sket i forsikringstiden. Selskabet har endvidere henvist til, at kravet er forældet.

Den 19/3 2019 udtog klageren stævning mod sælger. Af byretsdom af 11/9 2020 fremgår det, at "[Køberen] har forklaret, at han på overtagelsesdagen den 1. juli 2018 i kælderskakten så vand løbe fra et hjørne til afløbet ligesom han kunne høre, at der løb vand i afløbet, idet afløbet 'klukkede'. Forklaringen støttes af ejendomsmæglerens notat af 2. juli 2018, hvorefter man den 1. eller 2. juli 2018 fik oplysning fra køberne om, at der var vand udenfor kælderskakten og af oplysningerne fra ... Vandværk om, at køberne var i kontakt med vandværket den 2. juli 2018 grundet mistanke om utæthed. [Køberens] forklaring, herunder om tidspunktet for hvornår han konstaterede vand i kælderskakten, lægges derfor til grund. Når dette sammenholdes med skønsmandens svar på spørgsmål 6 finder retten det godtgjort, at vandstikledningen på ejendommen var utæt på overtagelsesdagen den 1. juli 2018, og at dette var årsagen til, at der samme dag trængte vand ind i kælderskakten. Retten finder endvidere, at forholdet udgør en

mangel ved ejendommen. Uden andre oplysninger herom lægger retten til grund, at manglen ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., jf. lovens § 2, stk. 6. Ved vurderingen af om sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt skal det derfor vurderes, om sælger har handlet culpøst, og det er herved tilstrækkeligt, at sælger har handlet uagtsomt. Sælger har forklaret, at han havde boet i huset i ca. 5 år, og at han kort tid efter indflytningen blev opmærksom på, at betonen foran kælder døren var mørk og fugtig, hvorefter der blev foretaget udskiftning af en faldstamme, og at han efter udskiftningen konstaterede, at betonen foran kælder døren fortsat var fugtig. Han fik at vide, at fugten skyldtes, at der var meget fugtigt i området, og at nabohuset nærmest 'var bygget på en sø', og han foretog sig herefter ikke yderligere. Retten finder, at sælger burde have oplyst køberne om sit kendskab til fugten foran kælder døren, og at han har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at gøre det. Sælger skal som følge heraf betale erstatning til køberne svarende til udbedringsudgiften, hvilken efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål 8 fastsættes til samlet 31.500 kr. inklusiv moms. Der afsiges herefter dom om, at sælger skal betale 36.000 kr. med procesrente". Sagen er anket til Landsretten.

Af syn- og skønserklæring fremgår det, at "*Vandstik ledningen som går forbi kælderskakten, er som [klagerens samlever] har forklaret forholdene, med sikkerhed utæt. Dvs. den ikke fungerer korrekt. Når [klagerens samler] bruger den oprindelige vandstik ledning, har han et forbrug på 5 m³ vand pr døgn uden at der bruges vand i huset. Det bliver til ca. 1825 m³ pr år. En normal husstand vil bruge ca. 120-170 m³ pr år, så det er et stort spild. Samtidigt kommer der vand ind gennem væggen i kælderskakten, og vandet løber ned i afløbet i kælderskakten. Da vandrøret ikke ligger så dybt som bunden af kælderskakten, så er det med stor sandsynlighed vand fra en utæt vand stikledning, der løber ned i kælderskakten. Når den oprindelige vandledning bliver taget ud af drift og der bliver etableret midlertidig vandledning, på det stykke der går fra målerbrønd ude ved vejen og over i fyrrum hvor vandet oprindeligt kommer ind, så er der ingen vandforbrug og vandet stopper med at løbe i kælderskakt. Derfor kan det med sikkerhed konstateres at vandstikledning er utæt og IKKE fungerer korrekt".

Af supplerende syn- og skønserklæring fremgår det, at "Da utætheden i vandstik ledningen, er før husets måler, er det ikke registreret hvornår der er gået hul på vandledningen. Vandværket har heller ikke registreret et større tab end normalt i perioden omkring hushandlen. Jeg vurderer dog, at der med stor sandsynlighed har været hul på vandstik ledningen, før 1/6-18, idet [klagerens samlever], har reageret på vandet i kælderskakten, da han har taget kontakt til det lokale vandværk omkring d. 3-4/7-18".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3, at "Forsikringen dækker skader, der er sket efter forsikringen er trådt i kraft. Det betyder fx, at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er dækket". Af punkt 5.3 fremgår det, at forsikringen dækker skader som følge af utætheder i skjulte rørinstallationer samt følgeskader. Af punkt 5.4 fremgår det, at forsikringen dækker utætheder i rørinstallationer og afløbsinstallationer samt følgeskader.

Nævnet bemærker indledningsvist, at Forsikring og Pensions retningslinjer ikke er en del af aftalegrundlaget mellem forsikringstageren og selskabet. Nævnet henviser til sine tidligere kendelser nr. 95626 og 51447.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på ordlyden i forsikringsbetingelsernes punkt 3, hvoraf det fremgår, at skaden skal være sket efter, at forsikringen er trådt i kraft. Selskabet har efter forsikringsbetingelsernes ordlyd ikke fraveget det almindelige princip i dansk forsikringsret om skadeårsagsprincippet, og selskabet dækker derfor ikke skaderne efter konstateringsprincippet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af byretsdom af 11/9 2020 fremgår, at retten på baggrund af klagerens forklaring sammenholdt med skønsmandens svar på spørgsmål 6 fandt det godtgjort, at vandstikledningen på ejendommen var utæt på overtagelsesdagen den 1/7 2018, og at dette var årsagen til, at der samme dag trængte vand ind i kælderskakten. Ligeledes frem-

Ankenævnet for Forsikring

16.

97336

går det af supplerende syn- og skønserklæring, at skønsmanden har vurderet, at "der med stor sandsynlighed har været hul på vandstikledingen, før den 1/6-18, idet [klagerens samlever], har reageret på vandet i kælderskakten, da han har taget kontakt til det lokale vandværk omkring d. 3-4/7-18".

Nævnet finder desuden, at klageren ikke har bevist, at selskabet har ydet klageren ansvarspådragende mangelfuld rådgivning om forsikringens dækning i tegningssituationen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale erstatning til klageren på et almindeligt, erstatningsretligt grundlag.

Nævnet har herefter ikke fundet anledning til tage stilling til spørgsmålet om forældelse.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand